

政府工作报告定调 2021 楼市：

# 尽最大努力帮助新市民、青年人等缓解住房困难

## 2014—2020 年政府工作报告房地产政策、任务和要求



### 2020年：因城施策稳定楼市

2020年，政府工作报告重点提出：“坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，因城施策，促进房地产市场平稳健康发展。”

#### 具体做法：

●新开工改造城镇老旧小区3.9万个，支持加装电梯，发展用餐、保洁等多样社区服务。加强交通、水利等重大工程建设。

●发挥中心城市和城市群综合带动作用

用，培育产业、增加就业。完善便民设施，让城市更宜业宜居。

●加强新型城镇化建设，大力提升县城公共设施和服务能力，以适应农民日益增加的到县城就业安家需求。

●加快落实区域发展战略。继续推动西部大开发、东北全面振兴、中部地区崛起、东部率先发展。深入推进京津冀协同发展、粤

港澳大湾区建设、长三角一体化发展。推进长江经济带共抓大保护。编制黄河流域生态保护和高质量发展规划纲要。推动成渝地区双城经济圈建设。

●坚决打赢脱贫攻坚战。接续推进脱贫与乡村振兴有效衔接，全力让脱贫群众迈向富裕。

●推进要素市场化配置改革。赋予省级政府建设用地更大自主权。

### 2019年：更好解决群众住房问题

2019年，政府工作报告重点提出，“更好解决群众住房问题，落实城市主体责任，改革完善住房市场体系和保障体系，促进房地产市场平稳健康发展。”对社会广泛关心的房地产税，报告的提法是，稳步推进房地产税立法。

#### 具体做法：

●坚持以中心城市引领城市群发展。抓好农业转移人口人口落户，推动城镇基本公共服务覆盖常住人口。

●继续推进保障性住房建设和城镇棚户区改造，保障困难群众基本居住需求。

●城镇老旧小区量大面广，要大力进行改造提升，更新水电路气等配套设施，支持加装电梯，健全便民市场、便利店、步行街、停车场、无障碍通道等生活服务设施。

●新型城镇化要处处体现以人为本为核心，提高柔性化治理、精细化服务水平，让城市更加宜居，更加包容和人文关怀。

●推广农村土地征收、集体经营性建设用地入市、宅基地制度改革试点成果。

●促进区域协调发展，提高新型城镇化质量。围绕解决发展不平衡不充分问题，改革完善相关机制和政策，推动区域优势互补、城乡融合发展。

●优化区域发展格局。落实和完善促进东北全面振兴、中部崛起、东部率先发展的改革创新举措。京津冀协同发展重在疏解北京非首都功能，高标准建设雄安新区。落实

粤港澳大湾区建设规划，促进规则衔接，推动生产要素流动和人员往来便利化。

●将长三角区域一体化发展上升为国家战略，编制实施发展规划纲要。长江经济带发展要坚持上中游协同，加强生态保护修复和综合交通运输体系建设，打造高质量发展经济带。

●因地制宜开展农村人居环境整治，推进“厕所革命”、垃圾污水治理，建设美丽乡村。

### 2018年：稳妥推进房地产税立法

2018年，政府工作报告提出：因城施策分类指导，三四线城市商品住宅去库存取得明显成效，热点城市房价涨势得到控制；健全地方税体系，稳妥推进房地产税立法。

#### 具体做法：

●实施重点城市群规划。促进大中小城

市和小城镇协调发展，绝大多数城市放宽落户限制，居住证制度全面实施，城镇基本公共服务向常住人口覆盖。

●强化金融监管。健全对影子银行、互联网金融、金融控股公司等监管，进一步完善金融监管。

●推进棚改。更好解决群众住房问题，启动新的三年棚改攻坚计划，今年开工580万套。

●城中村改造。有序推进“城中村”、老旧小区改造，完善配套设施，鼓励有条件的加装电梯。

●坚持房子是用来住的、不是用来炒的

定位。继续实行差别化调控，建立健全长效机制，促进房地产市场平稳健康发展。

●租购并举。加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度。

●探索宅基地所有权、资格权、使用权分置改革。

### 2017年：热点城市控房价，三四线城市去库存

2017年，政府工作报告提出：目前三四线城市房地产库存仍然较多，要支持居民自住和进城人员购房需求，遏制热点城市房价过快上涨。报告还提到加大对农村公共设施建设和危房改造力度。

#### 具体做法：

●坚持住房的居住属性，落实地方政府

主体责任，加快建立和完善促进房地产市场平稳健康发展的长效机制，健全购租并举的住房制度，以市场为主满足多层次需求，以政府为主提供基本保障。

●加强房地产市场分类调控，房价上涨压力大的城市要合理增加住宅用地，规范开发、销售、中介等行为，遏制热点城市房价过

快上涨。

●目前城镇还有几千万人居住在条件简陋的棚户区，要持续进行改造。全年再完成棚户区住房改造600万套，继续发展公租房等保障性住房，因地制宜、多种方式提高货币化安置比例，加强配套设施建设和公共服务，让更多住房困难家庭告别棚户区，让

广大人民群众在住有所居中创造新生活。

●加大农村危房改造力度。深入推进农村人居环境整治，建设既有现代文明、又具田园风光的美丽乡村。

●加强农村公共设施建设。新建改建农村公路20万公里。完成3万个行政村通光纤。

### 2016年：支持刚需购房，因城施策去库存

2016年，政府工作报告对房地产行业的定调是：完善住房保障体系，完善支持居民住房合理消费的税收、信贷政策，住房刚性需求和改善性需求，以及“因城施策”去库存。

#### 具体做法：

●今年棚户区住房改造600万套，提高棚改货币化安置比例。完善支持居民住

房合理消费的税收、信贷政策，适应住房刚性需求和改善性需求，因城施策化解房地产库存。建立租购并举的住房制度，把符合条件的外来人口逐步纳入公租房供应范围。

●要深入推进以人为核心的新型城镇化，实现1亿左右农业转移人口和其他常住人口在城镇落户，完成约1亿人居住的

棚户区 and 城中村改造，引导约1亿人在中西部地区就近城镇化。“建立健全‘人地钱’挂钩政策”，到2020年，常住人口城镇化率达到60%、户籍人口城镇化率达到45%。

●全面实施营改增，从5月1日起，将试点范围扩大到建筑业、房地产业、金融业、生活服务业。

●加强城市规划建设管理。增强城市规划的科学性、权威性、公开性，促进“多规合一”。开工建设城市地下综合管廊2000公里以上。积极推广绿色建筑和建材，大力发展钢结构和装配式建筑，提高建筑工程标准和质量。打造智慧城市，改善人居环境，使人民群众生活得更安心、更舒心。

### 2015年：分类指导因地施策调控房价

2015年，政府工作报告对房地产调控要求是：坚持分类指导，因地施策，落实地方政府主体责任，支持居民自住和改善性住房需求，促进房地产市场平稳健康发展。

#### 具体做法：

●加大城镇棚户区和城乡危房改造力度。全年保障性安居工程新安排740万套，其中棚户区改造580万套，增加110万套，把城市危房改造纳入棚改政策范围。农村

危房改造366万户，增加100万户，统筹推进农房抗震改造。

●住房保障逐步实行实物保障与货币补贴并举，把一些存量房转为公租房和安置房。对居住特别困难的低保家庭，给予

住房救助。

●要推进新型城镇化取得新突破。坚持以人为本，以解决三个1亿人问题为着力点，发挥好城镇化对现代化的支撑作用。

### 2014年：加大保障性安居工程建设力度

2014年，政府工作报告中对房地产的工作要求是：以全体人民住有所居为目标，坚持分类指导、分步实施、分级负责，加大保障性安居工程建设力度。

#### 具体做法：

●今年新开工700万套以上，其中各类棚户区470万套以上，加强配套设施建设。提高大城市保障房比例。

●推进公租房和廉租房并轨运行。创新政策性住房投融资机制和工具，采取市

场化运作方式，为保障房建设提供长期稳定、成本适当的资金支持。各级政府要增加财政投入，提高建设质量，保证公平分配，完善准入退出机制，年内基本建成保障房480万套，让翘首以盼的住房困难群众

众早日迁新居。

●针对不同城市情况分类调控，增加中小套型商品房和共有产权住房供应，抑制投机投资性需求，促进房地产市场持续健康发展。

(据中房网)



今年政府工作报告提出，要尽最大努力帮助新市民、青年人等缓解住房困难。

### 重申“房住不炒”，强调“三稳”目标

继2020年，今年政府工作报告再提“房住不炒”，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，并首次出现“三稳”表述，稳地价、稳房价、稳预期。

在业内人士看来，重申“房住不炒”，增加“三稳”内容，这体现了政府抑制当前楼市过热的决心和态度。

2021年首月，多地楼市升温。国家统计局数据显示，1月份，70个大城市中，53个城市新建商品住宅价格环比上涨，上涨城市数量创近4个月来新高，其中4个一线城市新建商品住宅销售价格环比上涨0.6%，涨幅比前一个月扩大0.3个百分点。在二手住宅方面，70个大城市中，49个城市出现价格环比上涨，上涨城市数量同样创近4个月来新高。

为了抑制楼市过热，近期热点城市密集出台调控政策。仅3月3日一天，就有上海、杭州等地释放调控收紧政策。杭州发布《关于进一步规范房地产市场秩序的通知》，提出对法拍房限购，严查经营贷、消费贷等要求。上海楼市新政明确，对按照优先购房政策购买的新建商品住房，在购房合同网签备案满5年后方可转让。3月3日晚间，新华社消息显示，住房和城

乡建设部副部长倪虹近日在杭州、无锡调研督导房地产市场平稳健康发展长效机制落实情况时说，毫不动摇地坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，不将房地产作为短期刺激经济的手段。

另据中原地产研究中心统计，2月各地房地产调控次数高达45次，超过了1月份的42次，年内累计房地产调控政策次数高达87次。

58安居客房产研究院副院长张波表示，无论是供给侧改革、三道红线、房贷集中管理以及土地两集中政策，近一年来政策的目标和方向都是围绕房住不炒，推动居住消费健康发展，多维度、多举措稳定楼市，让广大人民群众早日实现安居宜居。

对于2021年的政策方向，广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉认为，预计房地产调控保持政策的连续性和稳定性，各地基于国家的指导精神，小步快跑、灵活适度调整自己的调控政策，有保有压(打击投机、支持自住)，政策更加精细化，强调系统性、整体性，避免碎片化，金融、土地和住房政策一揽子推进，这在上海、深圳、杭州等热点城市近期的调控政策上，体现得很明显。

除了增加住房供应外，政府工作报告还提出，要规范发展长租房市场，降低租赁住房税费负担，尽最大努力帮助新市民、青年人等缓解住房困难。

贝壳研究院首席市场分析师许小乐表示，规范发展长租房市场是补齐租赁短板的关键举措。我国租赁市场经过几年的发展，矛盾和问题已经凸显，机构风险加剧，规范发展长租房市场就是将监管制度化、常态化。未来要完善长租房政策，需要不断健全租赁行业的法规与政策体系，从租赁双边、经营机构等方面不断推动行业监管的制度化，逐步形成长期稳定的租赁市场，推动租客从“被动租赁”到“主动租赁”的转变。

事实上，在去年底的中央经济工作会议中，也用了较多笔墨体现在“租房市场”上，包括高度重视保障性租赁住房建设，规范发展长租房市场，土地供应要向租赁住房建设倾斜，探索利用集体建设用地建设租赁住房，对租金水平进行合理调控。

此外，近期，包括北京、上海、深圳等多个城市发布了租赁住房监管政策。

严跃进分析称，从政府工作报告对于长租房的表述可以看出，后续租赁市场的发展将继续发力。具体分析来看，租赁住房的发展，其目标是要解决两类群体的住房需求，即新市民和青年人，这也是后续租赁产品开发和经营可以关注的目标群；租赁市场的发展将更聚焦于长租房市场，后续可能将形成各类配套政策；此次政策比较明确提及租房税费降低的内容，也使得后续租赁市场业务发展可以减负，这也是相关企业和租房者可以重点关注的内容。

李宇嘉也指出，重点解决长租公寓、租房企业高成本、高税收的问题，这也是2020年长租公寓陷入困境的主要原因，也是两会中委员代表在此领域提及较多的内容。可见，国家培育住房租赁市场，打造租购并举住房新制度的决心比较大，未来将有相关的政策措施落地。

### 首提“实施城市更新行动”，今年新开工老旧小区5.3万个

此前的中央和地方“十四五”规划纲要都提出，要实施城市更新行动，政府工作报告也是首次出现。

去年底，住房和城乡建设部党组书记、部长王蒙徽在住房和城乡建设部官网发表题为《实施城市更新行动》的署名文章。王蒙徽称，实施城市更新行动，推动城市结构调整优化和品质提升，转变城市开发建设方式，对全面提升城市发展质量、不

断满足人民群众日益增长的美好生活需要、促进经济社会持续健康发展，具有重要而深远的意义。

老旧小区改造作为城市更新的重要内容，政府工作报告中也明确指出，2021年，新开工改造城镇老旧小区5.3万个，提升县城公共服务水平。

(据新京报)

三种方式和支持，即增加土地供应、安排专项资金、集中建设，体现了土地、财政、规划等方面给予的支持，具有非常好的导向。

值得关注的是，共有产权住房也在政府工作报告中被重点提及。

张波表示，共有产权住房经历了多年的探索，建立健全了共有产权住房配售定价、产权划分、使用管理、产权转让等规则，明确相关主体在房屋使用、维护等方面的权利和义务，有力推进住房保障和供应体系建设，保障了不同消费能力新市民的居住需求。

### 增加两类住房供应：租赁住房、共有产权住房

为了解决好大城市住房突出问题，政府工作报告指出，通过增加土地供应、安排专项资金、集中建设等办法，切实增加保障性租赁住房 and 共有产权住房供给。

易居研究院智库中心研究总监严跃进表示，两会政府工作报告中，首次提及对大城市住房问题的关注，对于今年各类大城市的房地产政策和市场的变化有较大影响。其中，增加两类房源供给，可以看出，后续保障性租赁住房 and 共有产权住房将成为大城市重点铺开的产品，此类产品将承担解决住房问题的重要角色。而且，为了实现此类产品的供给，政府工作报告明确